



Upute za pravilno poslovanje iznajmljivača

Turistička zajednica Općine Marčana
Marčana 158, 52 206 MARČANA
Tel: +385 52 823 696
E-mail: info@tzmarcana.com
www.tzmarcana.com

TKO JE UOPĆE PRIVATNI IZNAJMLJIVAČ?

Privatni iznajmljivač je fizička osoba koja pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu:

- usluge smještaja u sobi, apartmanu ili kući za odmor do najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta u koji broj se neće ubrojiti i pomoćni kreveti,
- usluge smještaja u kampu, s najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca do 12 godina,
- usluge doručka, polupansiona ili pansiona gostima koji borave u sobi, apartmanu ili kući za odmor.

REGISTRACIJA

Registraciju, kao i svaku promjenu za ugostiteljske usluge u domaćinstvu zatražite u Upravnom odjelu za turizam Istarske županije, Splitska 14, Pula.

Tel: 052 / 371 - 224 , 225 , 226 , 227 , 228

E –mail : turizam@istra-istria.hr

Ponedjeljak i petak: 09:00 – 11:00 (pisarnica 08:30 – 11:30)

Utorak: 12:30 – 15:30

Srijeda po pozivu: (pisarnica 08:30 – 11:30)

Četvrtak nije uredovni dan

Dnevni odmor: 11:30 – 12:00

ŠTO NAKON DOBIVANJA RJEŠENJA?

1. Po dobivanju Rješenja od ovlaštene tvrtke naručuje se standardizirana ploča. Standardiziranu ploču, temeljem Rješenja o razvrstavanju i/ili kategorizaciji, ugostitelj naručuje izravno od proizvođača te snosi troškove izrade i dostave naručene ploče.

Proizvođaču je potrebno poslati: preslik uplatnice i Rješenja o kategorizaciji te točnu adresu na koju treba isporučiti ploču.

Proizvođači koji imaju suglasnost Ministarstva:

- **Kordun - marketing d.o.o.** (Matka Laginje 10, 47000 Karlovac; tel: 047 645 561 ; e-mail: prodaja-lav@kordun.hr)
- **Jaguar d.o.o.** (Hrvojeva 6, 21000 Split; tel: 021 343 888 ; e-mail: jaguar@post.htnet.hr)
za ploče: 1. Hotel; 2. Depandansa hotela; 3. Integralni hotel – Udruženi; 4. Difuzni hotel; 5. Soba u domaćinstvu; 6. Apartman u domaćinstvu; 7. Studio apartman u domaćinstvu; 8. Kuća za odmor u domaćinstvu; 9. Kamp u domaćinstvu;
- **Binar d.o.o.** (Livanjska 12, 21000 Split; tel: 021 344 442 ; e-mail: binar@st.htnet.hr
za ploče: 1. Apartman u domaćinstvu; 2. Studio apartman u domaćinstvu
- **Robi**, obrt za usluge reklamiranja i pranje automobila, vl. Vesela Mikić (Put Nina 129a, 23000 Zadar; tel: 023220-655, e-mail: reklame.mikic@gmail.com
za ploče: 1. Apartman u domaćinstvu; 2. Soba u domaćinstvu; 3. Kamp u domaćinstvu; 4. Studio apartman; 5. Kuća za odmor
- **Negras d.o.o.** (Županićeva 6, 52440 Poreč; tel: 052/431-046; 091/1904 965; 091/5230 380; e-mail: info.negras@gmail.com): za ploče za smještajne objekte u domaćinstvu: 1. Apartman, 2. Studio apartman, 3. Soba 4. Kuća za odmor; za ploče

za ostale ugostiteljske objekte za smještaj: 1. Apartman, 2. Studio apartman, 3. Kuća za odmor

- **Tramax d.o.o.** (Mažuranićevo šetalište 26, 21000 Split; tel: 021/548-808; e-mail: info@tramax.hr): za ploče za smještajne objekte u domaćinstvu: 1. Sobe, 2. Apartman, 3. Studio apartman, 4. Kuća za odmor
- **Skripta tisak d.o.o.** (F. Kuhača 12, 31000 Osijek; tel: 031/203-900, fax: 031/215-960; e-mail: tisak@skripta.hr) za ploče – za objekte u kojima se pružaju usluge u domaćinstvu: 1. Apartman
- **Condor B&B d.o.o.** (Križine 8, 21000 Split; tel: 021/460-143, e-mail: condor.split@gmail.com) za ploče – za objekte u kojima se pružaju usluge u domaćinstvu: 1. Apartman, 2. Studio apartman, 3. Sobe, 4. Kuća za odmor
- **Signoprom d.o.o.** (Rašenički put 10/5, 10000 Zagreb, telefon +01/3890688, e-mail signoprom@signoprom.hr) za ploče: 1. studio apartman u domaćinstvu, 2. kuća za odmor u domaćinstvu, 3. studio apartman iz skupine „Ostali objekti za smještaj“, 4. kuća za odmor iz skupine „Ostali objekti za smještaj“, 5. apartman iz skupine „Ostali objekti za smještaj“ i 6. sobe iz skupine „Ostali objekti za smještaj“

2. Istaknuti u svakom objektu vrstu i kategoriju objekta, kao i Plan evakuacije. Isticanje plana evakuacije s prikazom tlocrta prostorija i oznakama i uputama kojima se osobe upozoravaju na planirane evakuacijske putove i izlaze ne mora biti izrađen od ovlaštene tvrtke za zaštitu od požara, već ga možete i sami nacrtati / prikazati.
3. Sastaviti cjenik i istaknuti ga u objektu. Cjenik treba sadržavati: vrstu smještaja, cijenu smještaja u eurima, cijenu boravišne pristojbe po sezonama (ako je ukalkulirate u cijenu smještaja onda ste i to dužni naznačiti).
4. Utvrditi kućni red te ga istaknuti na recepciji (ako postoji), a izvadak iz kućnog reda istaknuti u svim sobama i apartmanima.
5. Izdati račun za svaku naplaćenu uslugu.
6. Voditi evidenciju prometa i popis gostiju.

KNJIGE KOJE TREBATE VODITI

1. *EVIDENCIJA PROMETA*, knjiga koju možete kupiti u Narodnim novinama pod šifrom UT-IX-360, a u nju ste dužni upisivati sve račune koje ste izdali gostima ili agencijama. Sustav eVisitor također nudi mogućnost digitalnog vođenja Evidencije prometa. Unutar svakog objekta obvezno je imati vidno istaknut cjenik, a cijene na računu koji se izdaje gostu uvijek moraju odgovarati cijenama iz službenog cjenika. Cjenik se može mijenjati, no potrebno je čuvati sve prethodne verzije cjenika. Naravno, ako nekom gostu želite umanjiti iznos, moguće je odobravati popuste, a moguće je definirati i različite cijene za usluge smještaja ovisno o sezoni. Iznajmljivač je obvezan izdati gostu račun s naznačenom vrstom usluge, količinom i cijenom. Ako iznajmljivač turističku pristojbu plaća paušalno, tu se stavku ne smije dodatno naplaćivati, već na računu treba istaknuti da je turistička pristojba uključena u cijenu. Sve izdane račune potrebno je upisati u Evidenciju prometa koju se može voditi pomoću knjige Evidencije o prometu, EP obrasca ili sustava eVisitor

(rubrika Financije – Promet).

Iznajmljivači koji su u prethodnoj godini ostvarili promet u iznosu manjem od 60.000,00€ smatraju se malim poreznim obveznicima, što znači da su njihove isporuke sukladno čl. 90. Zakona o PDV-u oporezuju prema posebnom postupku oporezivanja malih poreznih obveznika, tj. njihove su isporuke oslobođene PDV-a bez prava na odbitak pretporeza. U tom slučaju iznajmljivači na račun stavljaju napomenu „Oslobođeno PDV-a prema čl. 90 st.2 Zakona o PDV-u).

2. **POPIS GOSTIJU**, knjiga koju također možete kupiti u Narodnim novinama pod šifrom XII-46, a u nju ste dužni upisivati sve strane i domaće goste koji su boravili kod vas. Sustav eVisitor također nudi mogućnost digitalnog vođenja Popisa gostiju. Popis gostiju ste dužni čuvati dvije godine.

Redni broj	Ime prezime	Broj putne isprave (osobne ili putovnice)	Vrsta pružene usluge	Datum početka pružanja usluge	Datum prestanka pružanja usluge	Primjedba
1						
2						
3						

3. **KNJIGU ŽALBI**, voditi knjigu na propisani način u svakom objektu, u roku od pet dana izjavljeni prigovor potrebno je dostaviti Državnom inspektoratu RH, te u roku od 15 dana od dana izjavljenog prigovora odgovoriti na isti (NN 138/6, NN 5/08). Knjigu žalbi s uputama o načinu podnošenja eventualnog prigovora potrebno je istaknuti na vidljivom mjestu u objektu.

PRIJAVA GOSTIJU

Obveznici prijave i odjave turista turističkoj zajednici su pravne i fizičke osobe koje pružaju uslugu noćenja u smještajnom objektu.

One prijavu / odjavu turista mogu izvršiti samostalno preko web stranice www.eVisitor.hr ili neposredno u mjesno nadležnoj turističkoj zajednici, a turistička zajednica je u tu svrhu dužna osigurati najmanje jedan terminal za pristup eVisitor sustavu i stručnu pomoć obveznicima prijave / odjave turista. Obveznici su dužni samostalno raditi prijavu / odjavu turista, a TZ može pomoći.

Gosti se prijavljuju u sustavu eVisitor, a pristupne podatke i TAN listu za ulazak u sustav dodjeljuje lokalna Turistička zajednica. Sve goste, domaće i strane dužni ste prijaviti eVisitoru u roku od 24 sata od dolaska gostiju. Prijavljuju se sve osobe koje borave u objektu i potrebno je paziti da broj gostiju ne prelazi broj ležajeva koji je definiran u rješenju.

Prijava i odjava turista obavlja se isključivo elektronski, putem sustava eVisitor. Iznajmljivači, sukladno Zakonu o turističkoj pristojbi NN 52/19 (čl. 22 stavak 1), Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti NN 126/21 (čl. 32. stavak 1, tč. 5. i stavak 4), Pravilniku o sustavu eVisitor NN 43/20 i Zakonu o strancima NN 133/20, imaju obvezu voditi popis gostiju i prijaviti i odjaviti svoje goste u sustavu eVisitor te zatražiti od svojih gostiju identifikacijske isprave zbog ispunjavanja obveza koje proizlaze iz navedenih zakonskih i podzakonskih akata.

GDPR

Opća uredba o zaštiti podataka (*General Data Protection Regulation*) je uredba o zaštiti privatnosti i osobnih podataka koji se primjenjuje u svih 28 država članica EU-a. Cilj je korisnicima dati više nadzora nad načinom na koji se njihovi podaci (zlo)upotrebljavaju.

GDPR se primjenjuje samo na osobne podatke. Ostali podaci koji se ne smatraju osobnima zaštićeni su nacionalnim zakonodavstvom država članica. GDPR se ne primjenjuje na anonimizirane podatke. Podaci se smatraju osobnima ako se iz njih s velikom vjerojatnošću može otkriti identitet pojedinca. Sam opseg podataka koje GDPR pokriva nije se značajno promijenio, osim dodavanja mrežnih identifikatora koji se smatraju osobnim podacima.

Iznajmljivači, sukladno Zakonu o turističkoj pristojbi imaju obvezu voditi popis gostiju i prijaviti i odjaviti svoje goste u sustavu eVisitor te zatražiti od svojih gostiju identifikacijske isprave zbog ispunjavanja obveza koje proizlaze iz navedenih zakonskih i podzakonskih akata. Uredba o zaštiti osobnih podataka ne utječe na Vaše zakonske obveze, ali utječe na način kako ih ispunjavate. Prilikom traženja identifikacijskih isprava, informirajte gosta da je to vaša zakonska obveza, odnosno da ga bez toga ne možete prijaviti i pružiti mu uslugu smještaja. Za potrebe unosa podataka ne smijete kopirati, skenirati, slikati identifikacijske isprave vaših gostiju, već podatke koji se na njima nalaze unesite izravno u sustav eVisitor prilikom njihove prijave.

Ako vam se ukaže potreba za kopiranje, slikanje ili prepisivanje identifikacijskih isprava vaših gostiju, potrebno je zatražiti njihovu potpisanu suglasnost / privolu. Ako dobijete dozvolu gosta da, primjerice, uslikate njegovu identifikacijsku ispravu, preporučujemo da sve kopije uništite odmah nakon unosa u sustav eVisitor. Kopiranje, umnožavanje, prepisivanje ili skeniranje identifikacijskih isprava gostiju po Uredbi se smatra prekomjernom obradom podataka, a ona uključuje rizik da će neovlaštene treće strane, ako se kopije izgube, doći do osobnih podataka vaših gostiju.

Ukupno gledano, GDPR pokriva sljedeće kategorije podataka:

- osnovni podaci – ime i prezime, broj osobne iskaznice, lokacijski podaci
- podaci s kreditnih kartica
- zdravstveni karton (invalidnost, povijest bolesti i sl.)
- biometrijski podaci (sken rožnice, otisci prsta itd.)
- genetski podaci (DNA i sl.)
- vjerska i filozofska uvjerenja
- etnička pripadnost
- ekonomsko stanje
- članstvo u sindikatu
- seksualna orijentacija i spolni život
- IP adrese
- osobne poruke e-pošte
- kolačići u pregledniku
- pseudonimizirani podaci.

Poželjno je da se u objektu nalazi i obavijest o prikupljanju osobnih podataka gostiju u kojoj je navedena svrha prikupljanja tih podataka (radi prijave u sustav eVisitor i ispunjavanja zakonskih obveza iznajmljivača). Hrvatska turistička zajednica izradila je višejezične upute o prikupljanju osobnih podataka koje možete preuzeti sa stranice

<https://www.htz.hr/hr-HR/projekti-i-potpore/evisitor> u obliku ZIP datoteke naziva „GDPR - Prikupljanje osobnih podataka (Višejezično)“.

TURISTIČKA PRISTOJBA

Godišnji paušal turističke pristojbe za smještaj u domaćinstvu za 2026. godinu iznosi 60,00 eura po osnovnom i pomoćnom krevetu.

Odlukom o visini turističke pristojbe po osobi i noćenju i visini godišnjeg paušalnog iznosa turističke pristojbe za općine i gradove na području Istarske županije za 2026. godinu donesenoj na Skupštini Istarske županije 20. prosinca 2022., godišnji paušal turističke pristojbe za smještaj u domaćinstvu iznosi 60,00 eura po osnovnom i pomoćnom krevetu. Obračun godišnjeg paušalnog iznosa turističke pristojbe računa se prema najvećem zbroju aktivnih kreveta u godini, odnosno prema najvećem zbroju aktivnih kreveta u razdoblju od 01.01.2026. do 31.12.2026. godine. Turistička pristojba za 2026. godinu plaća se po osnovnom i pomoćnom krevetu u iznosu 60,00 eura po osnovnom i pomoćnom krevetu.

Turističku pristojbu za 2026. godinu plaćaju osobe koje su imale registrirani smještaj u tekućoj godini bez obzira da li su ga odjavile s datumom 01.01. ili kasnije, i bez obzira dali je bilo smještenih gostiju ili nije.

Uplatnice možete sami preuzeti iz eVisitora sljedećim koracima:

Financije – Uplatnica – Objekt (za svaki objekt na različitoj adresi morate isprintati posebno uplatnice jer se zaduženje vodi posebno) – Vrsta uplatnice (odaberete da li ćete ukupni dug ili na rate – 3 uplatnice). U slučaju kada odaberete plaćanje kroz tri uplatnice, u lijevom donjem uglu kreirat će se dokument koji trebate otvoriti kako bi se ispis prikazao na ekranu. Ukoliko ste već uplatili dio ili cijeli iznos turističke pristojbe, molimo Vas da za uplaćeni dio ne plaćate ponovno po uplatnicama koje Vam dostavljamo.

IBAN za uplatu turističke pristojbe: HR3610010051725404743

Model i poziv na broj: HR67 OIB iznajmljivača (11 znamenki) – Šifra objekta (7 znamenki)
Šifra Vašeg objekta vidljiva je na lijevoj strani eVisitor izbornika pod Objekti – oznaka objekta.

Relevantni propisi: Zakon o turističkoj pristojbi (NN 52/19., 32/20. i 42/20), Pravilnik o najnižem i najvišem iznosu turističke pristojbe (NN 71/19), Odluku o visini turističke pristojbe po osobi i noćenju u visini godišnjeg paušalnog iznosa turističke pristojbe za općine i gradove na području Istarske županije za 2025. godinu.

Turističku pristojbu ne plaćaju:

1. djeca do 12 (dvanaest) godina starosti,
2. osobe s invaliditetom od 70% i većim plus jedan pratitelj,
3. sudionici školskih paket aranžmana (paušalnih putovanja) odobrenih od strane školske ustanove,
4. sezonski radnici,
5. članovi uže obitelji stanovnika turističke općine ili grada,
6. putnici na putničkom brodu u međunarodnom pomorskom prometu kada se brod nalazi na vezu u luci,
7. vlasnici kuće za odmor i članovi njegove obitelji, ako je kuća za odmor izvorna stara obiteljska kuća stečena nasljeđivanjem od ostavitelja koji je imao posljednje prebivalište u turističkoj općini ili gradu, kada noće u toj kući,
8. osobe koje uslugu noćenja koriste u okviru ostvarivanja programa socijalne skrbi.

Turističku pristojbu umanjenu za 50% plaćaju:

1. osobe od navršениh 12 do 18 godina starosti,
 2. osobe do 29 godina starosti, koje su članovi međunarodnih omladinskih organizacija, kada koriste usluge noćenja u omladinskim objektima za smještaj koji su uključeni u međunarodnu mrežu omladinskih objekata za smještaj IYHF.
- Osobe dokazuju pravo na neplaćanje boravišne pristojbe, odnosno pravo na plaćanje umanjenog iznosa boravišne pristojbe odgovarajućim ispravama, ugovorom o radu, potvrdama i sl.

Iznos obveze turističke pristojbe za 2026. godinu

Na sjednici Turističkog vijeća TZO Marčana održanoj 16. listopada 2024. godine donesena je odluka kako turistička pristojba ostaje ista kao i za 2025. godinu, odnosno 60,00 eura po osnovnom i pomoćnom krevetu.

TURISTIČKA ČLANARINA

Prema Zakonu o članarinama (NN 52/19) iznajmljivači plaćaju godišnju paušalnu turističku članarinu o čemu vodi računa Porezna uprava. Godišnji paušalni iznos članarine je umnožak najvećeg broja kreveta u prethodnoj godini i iznosa članarine za svaki krevet. Iznimno godišnji paušalni iznos članarine za osobe koje su rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i iznosa članarine za svaki krevet. Visina godišnjeg paušalnog iznosa članarine u 2026. godini iznosi 5.97 eura po osnovnom krevetu, 2,99 eura po pomoćnom krevetu. Rok za uplatu turističke članarine je 31.07., 31.08. i 30.09.2026. godine. Kao i turističku pristojbu, turističku članarinu za 2026. godinu plaćaju osobe koje su imale registrirani smještaj u tekućoj godini bez obzira da li su ga objavile s datumom 01.01. ili kasnije, i bez obzira da li je bilo smještenih gostiju ili nije.

Obveznici dostavljaju ispunjuju Obrazac TZ2 i predaju ga na portalu ePorezna https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Documents/OSTALO/TZ%202.pdf autentifikacijom putem e-Građana. Ispunjeni TZ2 obrazac podnosi se do 15. siječnja tekuće godine prema evidenciji prometa za prethodnu godinu.

Iznimno osobe koje su Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu prvi put ishodile u tekućoj godini, plaćaju paušalni iznos članarine prema umnošku najvećeg broja kreveta u sobi, apartmanu i kući za odmor, odnosno najvećeg broja smještajnih jedinica u kampu i kamp – odmorištu, koji su utvrđeni tim rješenjem i iznosa članarine za svaki krevet odnosno smještajnu jedinicu u kampu i kamp – odmorištu jednokratno do kraja tekuće godine, a Obrazac TZ2 podnose nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku od 15 dana od izvršnosti tog rješenja.

Žiro račun za uplatu turističke članarine: HR5210010051725427153

Poziv na broj: OIB iznajmljivača, Model: HR67

Relevantni propisi: Zakon o članarinama u turističkim zajednicama (NN 52/19. i 144/20), Pravilnik o godišnjem paušalnom iznosu članarine za osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu i o obrascima TZ za plaćanje članarine turističkoj zajednici (NN 14/20, 88/20, 64/21 i 148/22).

PLAĆANJE PAUŠALNOG POREZA NA DOHODAK

Privatni iznajmljivači dužni su plaćati i porez koji se plaća paušalno, a uplatnice dostavlja Porezna uprava. Iznajmljivači plaćaju porez po osnovnom krevetu, dok su pomoćni kreveti oslobođeni plaćanja poreza, visina paušalnog poreza vezana je za razred turističkog mjesta i ovisi o odluci jedinice lokalne samouprave koja definira kolika je godišnja obveza plaćanja paušalnog poreza na dohodak za sva naselja unutar svojih granica. Na temelju te odluke, Porezna uprava početkom svake godine dostavlja iznajmljivačima rješenje u kojemu je ukupan iznos poreza na dohodak podijeljen u četiri jednake rate, a rokovi dospjeća su svaka tri mjeseca: 31.03., 30.06., 30.09. i 31.12.

Visina paušalnog poreza na dohodak po krevetu na području Općine Marčana iznosi 70,00 eura. Visina paušalnog poreza na dohodak po jednoj smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp odmorištu te po jednoj smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj na području Općine Marčana iznosi 70,00 eura.

ODLUKA o porezu na nekretnine Općine Marčana

Porez na nekretnine plaća se godišnje, te po jednom četvornom metru korisne površine nekretnine godišnje iznosi:

a) 4,00 eura u prvoj zoni koja obuhvaća:

- građevinska područja tri izdvojena dijela naselja Šegotići (Duga uvala 1, Duga uvala 2 i Duga uvala 3) i izdvojeno građevinsko područje turističkog razvojnog područja (u daljnjem tekstu: TRP) Duga uvala,

- dva izdvojena dijela naselja Krnica (oba Krnički porat- dio) i jedno građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Rakalj (Krnički porat-dio),

- izdvojeno građevinsko područje TRP Luka Krnica;

b) 3,72 eura u drugoj zoni koja obuhvaća:

- građevinska područja naselja (bez izdvojenih dijelova tih naselja) Kavran, Krnica, Lobarika, Marčana, Pavičini, Peruški-Išići, Rakalj i Šegotići,

- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Krnica: Raskriž, Suhača i Laništa,

- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Rakalj: Štrnina, Sv. Mikula, Prnaž, Krase (dva dijela) i Krčina (tri dijela),

- izdvojeno građevinsko područje TRP Valkavran;

- izdvojeno građevinsko područje turističkog područja Peruški;

- pojas kopna izvan građevinskih područja naselja u širini od 100 m od obalne crte mora;

c) 3,45 eura u trećoj zoni koja obuhvaća:

- građevinska područja naselja (bez izdvojenih dijelova tih naselja): Cokuni - Cveki, Divšići, Hreljići, Kujići, Mali Vareški - Jovići, Mutvoran, Pinezići, Prodol i Veliki Vareški,

- građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Hreljići: Sv. Marija od Zdravlja,

- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Lobarika: Radeki Polje, Radeki Glavica (dva dijela), Stancija Peličeti, Stancija Žmak i Stancija Kampi,

- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Kujići: Manjadvorci (dva dijela),

- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Marčana: Čalićevi dvori, Vidasovi dvori, Galantovi dvori (tri dijela), Šantini dvori, Drakarovi dvori, Pavini dvori (dva dijela) i Stancija Karbunera,

- građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Pinezići: Stancija Zenzerović,

- građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Prodol: Prodol Bivio (dva dijela);

- građevinska područja naselja (bez izdvojenih dijelova tih naselja): Belavići, Bratulići, Filipana, Orbanići i Šarići,

- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Belavići i Krase,
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Hreljići: Biletići,
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Filipana: Taškerovi dvori,
 - građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Divšići: Cetinići-Matelići, Negričani (dva dijela), Kužinići, Stancija Celija (dva dijela), Boduleri i Frlini,
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Mali Vareški: Verlići,
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Krnica: Kumparička,
 - građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Marčana: Tronovi dvori (dva dijela), Kavrančevi dvori (dva dijela), Kabolovi dvori (dva dijela), Catela (dva dijela),
 - građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Orbanići: Kuftići i Butkovići (dio),
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Peruški: Marusi, Stancija Peruško,
 - građevinska područja izdvojenih dijelova naselja Prodol: Stara Stancija (dva dijela),
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Rakalj: Prisedi,
 - građevinsko područje izdvojenog dijela naselja Šarići: Krvavići,
 - prostor izvan građevinskih područja naselja u pojasu kopna u širini od 1000 metara od obalne crte mora, osim dijela obuhvaćenog u točki b) ovoga članka;
 - d) 3,18 eura u četvrtoj zoni koja obuhvaća:
 - ostala građevinska područja izdvojenih dijelova naselja koja nisu obuhvaćena u točkama a). do c). ovoga stavka,
 - prostor izvan građevinskih područja naselja u k.o. Rakalj, k.o. Krnica i k.o. Kavran koji je udaljen do 3 kilometra od obalne crte mora, a koji nije obuhvaćen u točkama b). i c). ovoga stavka,
 - prostor izvan građevinskih područja naselja u k.o. Lobarika i k.o. Valtura;
 - e) 2,65 eura u petoj zoni koja obuhvaća ostalo područje Općine Marčana koje nije obuhvaćeno u točkama a) do d) ovoga članka.
- Građevinska područja, prostor izvan građevinskog područja i obalna crta iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se primjenom propisa iz oblasti prostornog uređenja i važećih prostornih planova.

PLAĆANJE PDV-A NA PROVIZIJU STRANE PUTNIČKE AGENCIJE

Prema odredbama članka 17. stavka 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13 i 99/13 – Rješenje USRH, u daljnjem tekstu: Zakon) mjestom obavljanja usluga poreznom obvezniku koji djeluje kao takav smatra se mjesto sjedišta tog poreznog obveznika. Porezni obveznik u smislu Zakona je svaka osoba koja samostalno obavlja bilo koju gospodarsku djelatnost čak i ako ta osoba nije registrirana za potrebe PDV-a.

Sukladno članku 154. stavku 4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 79/13 i 85/13) svaki porezni obveznik koji ima sjedište, stalnu poslovnu jedinicu, prebivalište ili uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj i koji obavlja usluge na području druge države članice za koje je primatelj usluga u drugoj državi članici obavezan platiti PDV prema članku 196. Direktive Vijeća 2006/112/EZ i svaki porezni obveznik primatelj usluga iz članka 75. stavka 1. točke 6. ovoga Zakona obavezan je Poreznoj upravi podnijeti zahtjev za izdavanje PDV identifikacijskog broja najkasnije 15 dana prije početka obavljanja odnosno primanja takvih usluga.

Prema tome, mali porezni obveznik, u konkretnom slučaju građanin privatni iznajmljivač, koji ima sjedište u inozemstvu obavezan je zatražiti izdavanje PDV identifikacijskog broja u slučaju kada mu usluge obavlja porezni obveznik koji ima sjedište u drugoj državi članici.

Stoga, u slučaju da mali porezni obveznik, građanin koji je privatni iznajmljivač ima dodijeljen PDV identifikacijski broj, tada strana putnička agencija na obavljenju uslugu posredovanja neće zaračunati PDV, već će privatni iznajmljivač biti obvezan na primljenu uslugu obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi 25%.

Ističe se da se i porezni obveznici koji primjenjuju paušalno oporezivanje prema posebnim propisima smatraju malim poreznim obveznicima te su obvezni zatražiti izdavanje PDV identifikacijskog broja u slučaju kada im usluge obavljaju porezni obveznici koji imaju sjedište u drugoj državi članici.

U vezi poreznih obveznika koji primjenjuju paušalno oporezivanje napominje se da i nakon dodjele PDV identifikacijskog broja mogu primjenjivati paušalno oporezivanje prema posebnim propisima.

Nadalje, ističe se da mali porezni obveznici, primjerice građani iznajmljivači, ili porezni obveznici koji primjenjuju paušalno oporezivanje nemaju pravo na odbitak PDV-a koji su obračunali na uslugu koju im je obavila putnička agencija iz druge države članice, obzirom da nisu upisani u registar obveznika PDV-a.

Za obračunsko razdoblje u kojem je putnička agencija iz druge države članice obavila uslugu građaninu iznajmljivaču ili poreznom obvezniku koji primjenjuje paušalno oporezivanje za koju je on obvezan obračunati i platiti PDV, građanin iznajmljivač ili porezni obveznik koji primjenjuje paušalno oporezivanje će biti obvezan podnijeti Obrazac PDV i Obrazac PDV-S u kojima će iskazati obavljenju uslugu.

Privatni iznajmljivači paušalci nisu upisani u registar obveznika PDV-a i prema tome nisu obvezni zaračunavati niti naplaćivati PDV na svoje usluge. Bez obzira na to iznajmljivači paušalci se smatraju malim poreznim obveznicima i, prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, njihovim sjedištem se smatra mjesto u kojem se pruža usluga smještaja u domaćinstvu.

Prema istom Zakonu, porezni obveznik sa sjedištem, stalnom poslovnom jedinicom, prebivalištem ili uobičajenim boravištem u Republici Hrvatskoj, koji obavlja/prima uslugu na području druge države članice EU, a za koju je primatelj/pružatelj usluga u drugoj državi članici EU obvezan platiti PDV, obvezan je Poreznoj upravi podnijeti zahtjev za izdavanje PDV identifikacijskog broja (PDV-ID).

Koji je moj PDV identifikacijski broj?

Zahtjev za registraciju PDV identifikacijskog broja se predaje Poreznoj upravi najkasnije 15 dana prije početka obavljanja, odnosno primanja, takvih usluga. Neke strane agencije traže *VAT number* prilikom sklapanja ugovora što odgovara našem PDV-ID broju.

PDV-ID broj nisu obvezni zatražiti domaćini koji posluju isključivo s poreznim obveznicima putničkim agencijama iz trećih zemalja koje nisu države članice Europske unije. Međutim neovisno o tome što nisu obvezni zatražiti PDV identifikacijski broj smatraju se poreznim obveznicima u odnosu na usluge posredovanja koje su im obavljene te na primljenu uslugu posredovanja moraju obračunati i platiti hrvatski PDV.

Iz navedenog proizlazi da iznajmljivač paušalac koji koristi usluge posredništva punjenja smještaja strane agencije ili oglašivača iz druge države članice EU, koja iznajmljivaču

izdaje račun za proviziju na svoje usluge, mora zatražiti PDV-ID broj te na iznos provizije obračunati i platiti PDV.

U tom slučaju, strana agencija ne zaračunava PDV na obavljenu uslugu, već to radi iznajmljivač koji ga obračunava po hrvatskoj stopi PDV-a od 25 %.

Čak i ako su zatražili izdavanje PDV-ID broja, iznajmljivači paušalci i dalje nisu obveznici plaćanja PDV-a niti ga obračunavaju na svoje usluge. Fizičke osobe iznajmljivači paušalci nemaju pravo na odbitak PDV-a kojeg su obračunali na uslugu strane agencije s obzirom na to da nisu upisani u registar obveznika PDV-a.

Od 1.1.2026. rok za predaju PDV i PDV-S obrasca više nije do 20. u mjesecu nego se obračun PDV-a podnosi do zadnjeg dana tekućeg mjeseca za prethodni mjesec. Primjerice, za svibanj je novi rok 30. lipnja. Osim toga, iznajmljivač je dužan za obračunsko razdoblje podnijeti prijavu PDV-a (Obrazac PDV preuzmite ovdje) i prijavu za stjecanje dobara i primljene usluge iz drugih država članica Europske unije (Obrazac PDV-S preuzmite ovdje).

U Obrascu PDV-S iskazat ćemo samo vrijednosti usluga stranih agencija iz država članica EU. U Obrascu PDV na rednom broju II.10 iskazat ćemo vrijednosti usluga poreznih obveznika iz država članica i obračunani PDV. Na rednom broju II.13 iskazati ćemo vrijednost primljene usluge od poreznog obveznika putničke agencije iz treće zemlje i obračunani PDV.

Prije sklapanja ugovora s agencijom iz EU, zatražite njihov *VAT number*, odnosno PDV-ID broj. Provjera PDV-ID broja je moguća na stranicama Europske komisije, odnosno na poveznici: http://ec.europa.eu/taxation_customs/vies/.

Ako nemate valjani PDV identifikacijski broj partnera (agencije ili oglašivača), vaša usluga ne može biti oslobođena od PDV-a. Ako porezni broj agencije s kojima planirate suradnju nije valjan, kontaktirajte vaše potencijalne partnere i zatražite ispravni PDV-ID broj.

Na čije usluge ste obvezni obračunati i platiti PDV?

Pojednostavljeno bi se moglo reći iznajmljivači paušalci, koji posluju s agencijama ili oglašivačima smještaja čije je sjedište u inozemstvu (zemljama članicama EU) i koji paušalcima za svoje usluge (proviziju) izdaju račune, moraju platiti PDV-a po stopi od 25 % na iznos iskazan na navedenim računima (proviziju).

Iznajmljivač paušalac je obvezan platiti PDV na usluge strane agencije ili oglašivača u sljedećim slučajevima:

- Ugovoru o trgovačkom zastupanju – strana agencija radi u ime i za račun građana RH privatnog iznajmljivača. Agencija nudi smještaj po zajednički ugovorenoj cijeni, gost plaća uslugu u zemlji sjedištu agencije, a agencija plaća ugovoreni iznos za smještaj na devizni račun građana RH vlasnika smještaja, umanjen za agencijsku proviziju. Porezna osnovica za obračun PDV-a je iznos provizije, a iznajmljivač obračunava PDV po stopi od 25 %.
Primjer: Airbnb
- Inozemna agencija/oglašivač obavlja usluge oglašavanja smještajnih kapaciteta

građana RH, privatnih iznajmljivača na stranim web portalima uz paušalni iznos zakupa oglasnog prostora.

Ako inozemni oglašivač izdaje račun iznajmljivaču za svoju uslugu, paušalac je obavezan na cijenu usluge obračunati i platiti PDV po stopi od 25 %.

Primjer: HomeAway

- Strana agencija/oglašivač obavlja usluge oglašavanja smještajnih kapaciteta građana RH privatnih iznajmljivača na stranim web portalima uz plaćanje po ostvarenom noćenju. Iznos se iskazuje kao provizija na prodajnu cijenu, a gost plaća uslugu smještaja direktno iznajmljivaču u RH.
Ako inozemni oglašivač izdaje račun iznajmljivaču za svoju uslugu, paušalac je obavezan na cijenu usluge obračunati i platiti PDV po stopi o 25 %.
Primjer: Booking.com, TripAdvisor

U svim navedenim slučajevima PDV se obračunava i plaća samo na iznos provizije, odnosno cijenu usluge strane agencije ili oglašivača, a ne na cjelokupnu cijenu smještaja.

INFORMACIJE O ODJAVI KAPACITETA I PREBACIVANJU KAPACITETA NA DRUGE OSOBE

Oni koji žele odjaviti kapacitete trebaju voditi računa da odjavu realiziraju do kraja tekuće godine, kako im odjava ne bi bila 01.01.2026. ili kasnije, jer će u tom slučaju morati platiti kompletnu turističku pristojbu i turističku članarinu za 2026. godinu. Također Vam želimo skrenuti pažnju da je prebacivanje rješenja bez plaćanja duple naknade turističke pristojbe moguće jedino prema razlozima iz članka 35. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, te navedeno napomenite u Uredu nadležnom za kategorizaciju. Samo prebacivanje sa jednog člana obitelji na drugog člana obitelji bez razloga iz članka 35. kreira i jednom i drugom obavezu plaćanja turističke pristojbe. Ukoliko nemate razloge iz članka 35. najbolje je da se objekt odjavi krajem godine, a prijavi na drugog člana obitelji sljedeće godine, čime se neće duplirati plaćanje turističke pristojbe.

DRŽAVNI INSPEKTORAT – INSPEKCIJSKI NADZOR I KAŽNJAVANJE DUŽNIKA

Dana 11. svibnja 2023. ukinut je „status“ pandemije u RH te su od tog dana nadležni inspektori počeli podnositi optužne prijedloge za pokretanje prekršajnih postupaka odnosno izdavanje prekršajnih naloga, te su počeli naplaćivati novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja. Naime, sukladno čl. 23. i 24. Zakona o turističkoj pristojbi inspekcijски nadzor nad obračunom, naplatom i uplatom turističke pristojbe te prijavom i odjavom boravka turista obavlja turistička inspekcija Državnog inspektorata.

U cilju sprečavanja neregularnosti prilikom obavljanja ugostiteljske djelatnosti i pružanja ugostiteljskih usluga te neregistriranog obavljanja ugostiteljske djelatnosti ili pružanja ugostiteljskih usluga (poput npr. iznajmljivanja smještajnih kapaciteta „na crno“), sve uočene nepravilnosti možete prijaviti direktno Turističkoj inspekciji, odnosno Državnom inspektoratu RH. Turistička inspekcija koja djeluje pri Državnom inspektoratu obavlja inspekcijски nadzor nad primjenom zakona i drugih propisa kojima se uređuju način i uvjeti pod kojima pravne i fizičke osobe obavljaju ugostiteljsku djelatnost ili pružaju ugostiteljske usluge i/ili pružaju usluge u turizmu, uključujući obavljanje tih usluga suprotno izdanom rješenju nadležnog tijela. Sve podneske koji se odnose na djelovanje turističkih inspektora moguće je dostaviti ili direktno prijaviti:

- elektroničkom poštom na turisticka.inspekcija@dirh.hr,
- ili za područje Istarske županije direktno na Područnu jedinicu Pula, Bože Gumbca 36, 52 100 Pula, tel. 052 / 555 805, 052 / 555 806, 052 / 555 807.

Također pozivaju se iznajmljivači da ukoliko imaju saznanja o nezakonitom iznajmljivanju u nekategoriziranim objektima kontaktiraju i Turističku zajednicu Općine Marčana na mail info@tzmarcana.com koja će onda navedeno prijaviti Državnom inspektoratu RH te će navedena prijava biti anonimna. Na taj način nećete biti eksponirani, a pomoći ćete da se suzbije nezakonito iznajmljivanje, ali i smanji pritisak na destinaciju povećanim brojem turista u neregistriranim objektima, kako domaćih tako i stranih.

ZAKLJUČNO

Iako na prvi pogled može izgledati kako su obveze iznajmljivača mnogobrojne i kompleksne, jednom kada si postavite temelje i pripremite sve potrebno, zapravo ćete vrlo lako moći ispunjavati sve što se od vas očekuje. U vezi bilo kakvih ostalih informacija i uputa slobodno nas kontaktirajte u uredu Turističke zajednice Općine Marčana na broj telefona 052 / 823 696 ili na info@tzmarcana.com.